



於開曼群島註冊成立的有限公司
股份代號：3913

2024
中期報告

合景悠活 集團

控股
有限公司

無處
不悠活

本產品採用的材料來自良好管理的FSC® 認證森林和其他受控來源。





目錄

2	公司資料	28	簡明合併全面收益表
3	公司簡介	29	簡明合併財務狀況表
4	主席報告	31	簡明合併權益變動表
8	管理層討論與分析	32	簡明合併現金流量表
18	其他資料	34	簡明合併中期財務資料附註
簡明合併中期財務資料			
27	簡明合併損益表		

公司資料

董事會

執行董事

孔健楠
楊靜波

非執行董事

孔健岷(主席)

獨立非執行董事

劉曉蘭
馮志偉
伍綺琴

審核委員會

劉曉蘭
馮志偉
伍綺琴(主席)

薪酬委員會

孔健楠
馮志偉
伍綺琴(主席)

提名委員會

孔健岷(主席)
馮志偉
伍綺琴

公司秘書

尤金泉

法定代表

孔健楠
尤金泉

核數師

栢淳會計師事務所有限公司
(前稱上會栢誠會計師事務所有限公司)
執業會計師
註冊公眾利益實體核數師

法律顧問

香港法律：盛德律師事務所
開曼群島法律：康德明律師事務所

註冊辦事處

Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681,
Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

香港主要營業地點

香港灣仔告士打道39號
夏慤大廈13樓1302室

股份過戶登記總處

Conyers Trust Company (Cayman) Limited
Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681,
Grand Cayman, KY1-1111, Cayman Islands

香港股份過戶登記處

香港中央證券登記有限公司
香港灣仔皇后大道東183號
合和中心17樓1712-1716號舖

主要往來銀行

中國農業銀行股份有限公司
中國銀行股份有限公司
中國建設銀行股份有限公司
中國光大銀行股份有限公司
招商銀行股份有限公司
中國工商銀行股份有限公司
興業銀行股份有限公司

網站

www.kwgliving.com

股份代號

3913

公司簡介

合景悠活集團控股有限公司(「**本公司**」，連同附屬公司，總稱「**本集團**」或「**我們**」)的歷史可追溯至2004年。其股份(「**股份**」)於2020年10月30日在香港聯合交易所有限公司(「**聯交所**」)主板上市(「**上市**」)(股份代號：3913)。

本集團為中華人民共和國(「**中國**」)領先的全業態智慧服務運營商。經過20多年的經營發展，本集團形成以大灣區、長三角、中西部為核心地區的區域佈局，服務於住宅、購物中心、寫字樓、醫院、學校、機關、城市服務等多元業態。同時，本集團憑藉高質量的發展及高品質的市場表現，榮獲中物智庫頒發的「2024中國商業物業服務企業TOP10」以及「2024中國物業管理行業上市物企20強TOP11」等稱號。

展望未來，本集團將充分把握行業機遇，通過積極的開發商合作、第三方市場外拓及收併購策略，實現全業態高質量發展，進一步鞏固本集團的規模效應和市場地位。另一方面，本集團通過高效的投後管理、精細化運營及數字化領先管理能力，實現多元業態的相互協作和有機融合，構建企業高質高速發展的正循環。



主席報告

尊敬的各位股東

感謝各位持續支持本集團的發展，本人欣然提呈本集團截至2024年6月30日止六個月的中期報告。

2024年上半年，中國的房地產相關政策繼續調整優化，為行業發展提供助力。2024年5月17日中國人民銀行、國家金融監管總局聯合推出四項政策措施，包括設立3,000億元保障性住房再貸款、降低個人住房貸款最低首付比例、取消個人住房貸款利率政策下限、下調住房公積金貸款利率來提振樓市信心，多個城市和地區的利好政策緊隨其後。在當前經濟環境下，市場消費信心的恢復以及政策效果的體現需要一些時間，房地產市場復甦仍待進一步明朗化。

對於物業管理行業而言，物管公司的規模增長也從過往的通過外部收併購及新房開發交付獲取增長的模式轉變為存量市場競爭模式。儘管物業管理行業整體管理規模增速略有放緩，本集團積極應對市場變化，堅守服務品質，堅持獨立發展，發揮高端定位優勢，聚焦核心區域，持續降本增效，追求有質量的發展。截至2024年6月30日止六個月，本集團實現收入約人民幣1,923.4百萬元，其中，來自第三方的收入佔比從2023年同期的81.4%提升至截至2024年6月30日止六個月的85.2%，獨立發展進程再提速。在市場拓展的同時，本集團堅持有質量的發展，嚴格把關新進入項目的盈利能力，以及持續提升存量項目等運營效率，截至2024年6月30日止六個月，本集團實現毛利約人民幣564.0百萬元，毛利率為約29.3%，保持較高的利潤率回報水平。

回望過去，市場的波動和考驗鑄就了本集團堅韌不拔的精神和更加清晰的發展理念。唯有前瞻性的視野和務實的行動才能帶來更長久的發展，本集團將不斷升級打造口碑服務，堅定獨立發展，聯合品牌合作提高資源共享、優勢互補，同時審視自我優化空間，以開放的姿態擁抱前沿科技，不斷探索物業管理行業的新邊界。

主席報告

1. 高端品質，發揮專長

2024年全國兩會期間，住房城鄉建設部提出，在房地產發展新模式下，唯有「高質量、新科技、好服務」才有市場、發展和未來。過往20載，本集團一直致力於為客戶提供高品質的物業服務，其中寧駿物業作為高端服務的代表，深耕珠三角區域，有針對性地為客戶群體設計不同的服務品牌和體系，旨在為客戶提供有邊界感的適度服務。其中，以廣州譽峰、廣州臻頤府、成都譽峰、深圳臻林天匯、北京映月台等項目為典型的To C端「臻享+」體系，是建立在臻享管家、智慧品控、EBA智控平台下的高端定製服務系列；以廣州國際金融廣場、廣州環球都會廣場、上海環球都會廣場為典型的超甲級寫字樓服務，則是基於智慧辦公、智慧樓宇、前置服務的生態圈服務系列。

2. 傳承優勢，發力商業

在中國政府大力度擴內需、促消費的政策推動下，服務消費需求進一步得到釋放，與此同時，人們消費習慣的變化也給本集團商業運營帶來了新的挑戰和思考。隨著消費市場的復甦，消費結構也在不斷優化升級，質價比消費、實用型消費和健康消費成為新的增長點。此外，在快節奏的都市生活中，慢生活理念逐漸深入人心，成為新的消費熱點。為此，本集團的商業運營團隊也進行了品牌調整與升級，一方面引進了更多吸引年輕人的優質品牌，另一方面優化購物環境和服務質量，融合線上線下的發展模式，全方位提高消費者購物體驗。以本集團的成都悠方購物中心為例，商場簽約品牌近300個，在今年5月的六週年慶活動中錄得銷售額同比增長18%，7家品牌全城業績排名榜首，超50家品牌銷售額同比增長30%的佳績。

3. 聚焦核心，高質發展

2024年上半年，本集團圍繞現有項目的區域優勢，拓展周邊項目，繼續重點深耕及鞏固本集團在粵港澳大灣區、長三角地區的地位。截至2024年6月底，已進駐全國23個省、自治區和直轄市的136個城市，於截至2024年6月30日止六個月來自大灣區及長三角地區的收入佔本集團總收入約65.4%。

主席報告

業務層面，本集團持續發力不斷深化和擴大自身品牌的影響力，業態佈局和全牌照優勢凸顯。經過多年的市場化發展，本集團在物業管理、秩序維護、園林綠化、高空作業、市政醫療等服務持有專業資質和認證，借助專業能力的打造，不僅提高了業態拓展覆蓋的寬度，更為服務內容提高了深度。各成員企業依託全國佈局和全業態牌照優勢，充分利用資源，實現了區域突破、業態突破，進一步穩固了業務能力的護城河。今年上半年，本集團贏得衢州市一項寫字樓項目的投標，這是本集團在衢州市的首個項目，實現了區域的突破。此外，本集團亦贏得華北、華東及西南地區多個物流園及工業園項目，拓寬了其於物流園和產業園的賽道。此外，本集團亦首次拓展康養業務。

4. 降本增效，激發內力

面對複雜多變的市場環境與成本壓力的雙重挑戰，本集團充分審視自我，以高瞻遠矚的戰略角度，多方位發力，通過人才梯隊管理、數字化管理、精細化管理來優化資源配置，不僅實現了成本的有效控制，更引領了服務品質與客戶滿意度的雙重飛躍，截至2024年6月30日，本集團錄得客戶滿意度97.2%。

在人才梯隊方面，本集團持續推進結構優化，提升組織效能，精總部人員來構建虛擬團隊，簡政放權強化和提升區域級管理能力，賦能項目減少後台來釋放一線人員的生產力，為本集團的長遠發展注入了不竭動力。

本集團積極擁抱智能化浪潮，將前沿科技深度融入物業管理各個環節，基於數字化平台，打破了信息壁壘、實現了業務閉環。智能設備的廣泛應用，助力了資源的良性配置、消息的及時獲取，同時也削減了人力成本，體現了本集團對物業管理行業未來發展方向的精準把握。

在精細化管理方面，在保證服務品質的同時，強化企業經營效率、提升服務理念，通過提高已進入區域的服務密度來提升我們的整體運營成本效率。截至2024年6月30日止六個月，本集團的人力成本元效¹⁾(「人力成本元效」)同比提升約4.0%。

1) 人力成本元效以總收入除以總人力成本計算得出

主席報告

5. 科技賦能，無限可能

近兩年，隨著人工智能（「AI」）的發展，本集團將數字化作為提高本集團科技水平的重要抓手，借助新一代AI技術，搭建AI算法、AI監控、線上AI諮詢等功能，提升小區安全管理和便民服務效率。組織設計方面，本集團通過集成指揮中心（「X」平台），從基於AI算法的品質管理、基於雲座席的車場管理、基於物聯網（IoT）的設備管理和供應商管理、基於客戶評價的服務兜底四個方面，實現了工單流轉「零」成本、擺脫了車場人力值守、大幅提升巡檢效率、及時響應客戶訴求，實現本集團對項目的扁平化管理。

數字管理工具，作為本集團實行品質管理標準的重要手段，已深入到日常管理的各個層面。「共建好標準，共創好服務」是本集團數字化管理實踐之目標。本集團目前已建立智建雲系統、碼上悠享小程序、設備巡檢系統、電梯檢測系統等系列數字管理工具，並將其作為員工執行服務標準化的產品，通過線上指導環節安排工作、執行服務，使得標準化管理順利落地。

行業的新形勢催生新的物業管理模式、新服務體系。依託千兆路由、物聯網、雲計算等技術優勢，本集團實現了對項目、對區域的精準指導和管理，打破時間、空間限制，實現多場景下的無縫連接，讓一線工作更加高效和系統化，項目整體管理水平得以提升，業主的獲得感、幸福感得以加強。

6. 未來展望

2024年全球經濟環境複雜多變，物業服務作為民生行業，作為服務經濟下的「主角」之一，具備剛需和長週期的消費特性，在市場環境中展現了強勁的韌性和投資潛力。面對未來挑戰，我們將秉持穩健經營原則，加強風險防控，緊密跟蹤市場動態，積極面對市場變化。同時，積極履行社會責任，為推動社會進步和可持續發展貢獻力量。感謝各位股東、生態合作夥伴的堅定支持與信任，2024，我們攜手並進，共創美好！

管理層討論與分析

業務回顧

2024年上半年，我們堅定面對充滿挑戰的市場環境，敏銳洞察行業發展趨勢，適時調整經營策略，堅守品質初心、堅持獨立發展、持續提質增效。截至2024年6月30日止六個月，本集團實現總收入約人民幣1,923.4百萬元，毛利率約29.3%。截至2024年6月30日，我們在中國的23個省份或自治區，136座城市提供物業管理服務、商業營運服務及增值服務。

核心物管服務穩健

物業管理行業進入到一個新的發展階段，從增量驅動增長轉變為存量競爭驅動增長。本集團亦前瞻性地調整經營策略，回歸強調品質服務的初心，以服務質量助力市場拓展，聚焦物業服務的本質。截至2024年6月30日止六個月，本集團的物業管理服務收入穩中有升，整體物業管理服務收入相較去年同期同比增加約5.5%至約人民幣1,647.6百萬元。其中，住宅分部的物業管理服務收入同比增長約12.2%。物業管理服務收入的提升主要得益於本集團的在管建築面積相較去年同期有所提升。

獨立發展成效顯著

在房地產市場持續承壓的經濟環境下，本集團努力通過自身經營優勢，在市場上實現第三方項目拓展，補充本集團的在管項目規模。在2024年上半年，本集團的獨立經營得到了進一步的提升。截至2024年6月30日止六個月，本集團的總收入中，來自獨立第三方的收入佔比約達85.2%，相較2023年同期提升約3.8個百分點。

融合成企助力外拓

經過在物業管理行業多年的深耕，本集團已經實現「住宅+商業+公建」的多業態服務模式佈局，並且在多個專業領域沉澱了具有高競爭壁壘的物業服務能力。2024年上半年，本集團繼續充分發揮各個成員企業在各自專業領域的競爭優勢，在全國範圍內信息共享、經驗共享、賦能市場拓展。2024年上半年，借助優秀的市場口碑，本集團在多個業態的市場拓展中取得成績，例如，在住宅業態領域，我們於上海市及北京市拓展了多個中高檔住宅項目；在商業領域，我們於廣州市拓展了多個優質辦公大樓項目；及在公建業態領域，我們於廣州市亦拓展了多個項目，包括甲等醫院、邊境檢查站以及政府辦公大樓。此外，本集團在2024年上半年實現了新的細分業態突破，成功拓展大型跨國零售企業在中國的物流園區，為企業賦能。

管理層討論與分析

提質增效優化經營

數字化技術的引入極大地提升了本公司的運營效率和服務質量。首先，通過引入智能化管理系統，本公司實現了物業管理的全流程數字化，從客戶服務、工單派發、設施維護到財務管理，各環節的數據實時互通，提高了工作效率。其次，本公司在客戶服務方面推出了在線服務平台，客戶可以通過「碼上悠享」微信小程序進行報修、繳費和諮詢，大幅提升了客戶滿意度。此外，數字化賦能不僅提升了內部管理效率，還帶來了新的業務增長點。例如，智慧停車管理服務平台「雲車管」，實現項目車場的集中遠程管理，不僅在提高服務響應速度的同時節省了人工成本，還帶來了新的盈利模式。在成本控制方面，數字化管理系統幫助本公司實現了精細化管理，通過大數據分析和預測，優化了資源配置，降低了運營成本。截至2024年6月30日止六個月，本集團人力成本元效同比提升約4.0%，行政管理費率同比下降約1.5個百分點。

業務模式

本集團的收入主要來自兩大業務分部：(i)住宅物業管理服務；及(ii)非住宅物業管理及商業營運服務。

住宅物業管理服務

本集團提供住宅物業管理服務，為生活在小區內的家庭和住戶引入滿足他們生活場景所需要的各種服務，包括：

- 預售管理服務：在物業發展商預售活動中，為他們提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為(i)物業發展商(就未交付的物業部分)；及(ii)業主、業主委員會或住戶(就已售及已交付物業)，提供清潔、保安、園藝及維修及維護服務等物業管理服務。本集團為上述服務收取物業管理費；及
- 社區增值服務：如(i)家居生活服務 — 整合產業及生態資源，匹配業主個性化需求，提供多元服務；(ii)物業代理服務 — 向業主、住戶及物業開發商提供物業代理服務；及(iii)公共區域增值服務 — 以便利業主及住戶生活為目標，利用小區空間提高業主居住幸福感。本集團一般視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

管理層討論與分析

非住宅物業管理及商業運營服務

本集團對多元化非住宅物業組合進行管理營運，為購物中心、寫字樓及產業園等商業物業提供物業管理及商業運營服務，為學校、醫院、政府機關等公共物業提供物業管理服務，本集團的服務內容包括：

- 預售管理服務：為發展商提供預售管理服務，譬如預售展銷單位和銷售辦事處的清潔、保安及維護服務等。本集團就該等服務收取固定服務費；
- 物業管理服務：為業主或租戶提供譬如檔案管理、清潔、保安、園藝以及維修及維護服務等。本集團為上述服務收取物業管理費；
 - 商業物業的物業管理服務：本集團為商業物業(包括商場和寫字樓)提供物業管理服務而收取物業管理費；
 - 公建物業服務及城市服務：本集團為公建物業(包括學校、醫院、政府機關、工業園區、交通樞紐等)提供物業管理服務及為城市空間(包括城市道路、河道等)提供城市保潔服務而收取相應管理費；
- 商業運營服務：為業主及物業發展商提供譬如前期規劃與諮詢服務、租戶招攬服務、租戶管理服務及營銷推廣服務等。本集團通常(i)就營運購物商場收取酬金制費用；(ii)成本加成方式收取營運寫字樓的費用；及(iii)就前期規劃與諮詢服務及租戶招攬服務按每平方米收取固定服務費；及
- 其他增值服務：譬如主要提供公共區域增值服務。本集團通常視乎所提供服務的性質收取酬金制費用或固定費用。

管理層討論與分析

按業務分部及區域劃分的收入明細

下表列出本集團在所示期間按業務分部劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務				
預售管理服務	44,183	2.3	98,912	5.2
物業管理服務	733,118	38.1	653,398	34.6
社區增值服務	119,872	6.2	97,320	5.2
小計	897,173	46.6	849,630	45.0
非住宅物業管理及商業營運服務				
預售管理服務	11,088	0.6	11,746	0.6
物業管理服務				
— 商業物業	256,912	13.4	224,517	11.9
— 公建及城市區域	657,618	34.2	684,056	36.2
商業營運服務	40,541	2.1	60,709	3.2
其他增值服務	60,039	3.1	57,415	3.1
小計	1,026,198	53.4	1,038,443	55.0
總計	1,923,371	100.0	1,888,073	100.0

住宅物業管理服務

本集團為全國各地眾多住宅物業項目提供預售管理服務、物業管理服務以及社區增值服務，並持續積極拓展第三方開發商開發的市場存量住宅物業項目。截至2024年6月30日止六個月，本集團的住宅物業管理服務分部的收入相較去年同期的約人民幣849.6百萬元，同比增長約5.6%至約人民幣897.2百萬元。其中，預售管理服務收入同比減少55.3%，該減少主要是因為房地產市場承壓，從而導致本集團截至2024年6月30日止六個月的在管住宅物業銷售案場數目減少。物業管理服務收入同比增加約12.2%，該增長主要是由於本集團截至2024年6月30日止六個月的住宅分部在管建築面積相比2023年同期有所增長。

於2024年上半年，本集團持續聚焦經濟發達的優勢區域，並深耕當地住宅物業管理服務市場。截至2024年6月30日止六個月，住宅物業管理服務分部在大灣區和長三角地區的收入同比分別增長約8.8%和3.0%，在該等經濟發達地區的收入佔住宅分部總收入的比率約達57.6%，體現了本集團在該等經濟發達地區的品牌效應以及持續的市場拓展能力。

管理層討論與分析

下表列出按地區劃分，本集團於所示期間的住宅物業管理服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	收入	%	收入	%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
大灣區	345,231	38.5	317,268	37.3
長三角地區 ⁽¹⁾	171,524	19.1	166,520	19.6
中西部地區及海南 ⁽²⁾	332,926	37.1	321,896	37.9
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	47,492	5.3	43,946	5.2
總計	897,173	100.0	849,630	100.0

附註：

(1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、雲南省、湖北省、湖南省、江西省、廣西壯族自治區、貴州省、河南省、福建省、海南省、新疆維吾爾自治區及重慶市。

(3) 包括北京市、天津市及山東省。

非住宅物業管理及商業運營服務

本集團為商業物業及公建物業等非住宅物業提供物業管理服務，並為購物中心及寫字樓等商業物業提供商業營運服務。截至2024年6月30日止六個月，本集團的非住宅物業管理服務分部的收入相較去年同期的約人民幣1,038.4百萬元，同比減少約1.2%至約人民幣1,026.2百萬元。該減少主要是由於城市服務類業務收縮所致。

於2024年上半年，本集團持續深耕非住宅物業管理及商業營運服務業務，深化區域優勢，同時佈局高潛力區域。截至2024年6月30日止六個月，非住宅物業管理服務分部在大灣區和長三角地區的收入佔非住宅分部總收入的比率為約72.3%。截至2024年6月30日止六個月，大灣區的非住宅物業管理服務分部收入較2023年同期略為下降，主要由於該地區的城市服務類業務收縮所致。

管理層討論與分析

下表載列按地區劃分，本集團於所示期間非住宅物業管理及商業營運服務產生的總收入明細：

	截至6月30日止年度			
	2024年		2023年	
	收入	%	收入	%
	(人民幣千元)		(人民幣千元)	
大灣區	413,154	40.3	461,250	44.5
長三角地區 ⁽¹⁾	328,768	32.0	309,925	29.8
中西部地區及海南 ⁽²⁾	137,633	13.4	131,312	12.6
環渤海經濟圈 ⁽³⁾	146,643	14.3	135,956	13.1
總計	1,026,198	100.0	1,038,443	100.0

附註：

(1) 包括上海市、浙江省、安徽省及江蘇省。

(2) 包括四川省、重慶市、湖北省、湖南省、河南省、陝西省、江西省、雲南省、貴州省、廣西壯族自治區及海南省。

(3) 包括北京市、天津市及山東省。

財務回顧

收入

本集團的收入來自兩個業務分部，即住宅物業管理服務分部及非住宅物業管理及商業營運服務分部。

下表載列本集團於所示期間按業務分部劃分的收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
住宅物業管理服務	897,173	46.6	849,630	45.0
非住宅物業管理及商業營運服務	1,026,198	53.4	1,038,443	55.0
總計	1,923,371	100.0	1,888,073	100.0

管理層討論與分析

住宅物業管理服務

下表載列本集團於所示期間按服務線劃分的住宅物業管理服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	44,183	4.9	98,912	11.6
物業管理服務	733,118	81.7	653,398	76.9
社區增值服務	119,872	13.4	97,320	11.5
總計	897,173	100.0	849,630	100.0

預售管理服務

本集團住宅物業管理服務分部項下預售管理服務，由截至2023年6月30日止六個月收入約人民幣98.9百萬元減至截至2024年6月30日止六個月約人民幣44.2百萬元。減少主要因為中國房地產市場持續承壓，導致本集團在管的住宅物業銷售辦事處數目減少。

物業管理服務

本集團住宅物業管理服務分部項下物業管理服務，由截至2023年6月30日止六個月的收入約人民幣653.4百萬元增至截至2024年6月30日止六個月約人民幣733.1百萬元。該增加主要因為截至2024年6月30日止六個月本集團住宅物業在管建築面積增加。

社區增值服務

本集團住宅物業管理服務分部項下社區增值服務，由截至2023年6月30日止六個月收入約人民幣97.3百萬元增至截至2024年6月30日止六個月約人民幣119.9百萬元。該增加主要由於截至2024年6月30日止六個月本集團的業主增值服務增加所致。

非住宅物業管理及商業營運服務

下表載列本集團於所示期間按服務線劃分的非住宅物業管理及商業營運服務收入明細：

	截至6月30日止六個月			
	2024年		2023年	
	人民幣千元	%	人民幣千元	%
預售管理服務	11,088	1.1	11,746	1.1
物業管理服務	914,530	89.1	908,573	87.5
商業營運服務	40,541	4.0	60,709	5.9
其他增值服務	60,039	5.8	57,415	5.5
總計	1,026,198	100.0	1,038,443	100.0

管理層討論與分析

預售管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下預售管理服務收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣11.7百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月約人民幣11.1百萬元。該減少主要是因為截至2024年6月30日止六個月，中國房地產市場持續承壓，導致本集團在管的非住宅物業銷售辦事處數目減少。

物業管理服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下物業管理服務收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣908.6百萬元輕微增加至截至2024年6月30日止六個月約人民幣914.5百萬元。

商業營運服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下商業營運服務收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣60.7百萬元減少至截至2024年6月30日止六個月約人民幣40.5百萬元。該減少主要因為截至2024年6月30日止六個月，前期規劃與諮詢服務收入減少所致。

其他增值服務

本集團非住宅物業管理及商業營運服務分部項下其他增值服務收入由截至2023年6月30日止六個月約人民幣57.4百萬元輕微增加至截至2024年6月30日止六個月約人民幣60.0百萬元。

銷售成本

本集團的銷售成本指提供服務直接產生的成本及開支，包括(i)勞工成本；(ii)分包成本；(iii)公用事業成本；(iv)辦公室開支；(v)清潔開支；(vi)員工宿舍及停車場的租金及管理費；(vii)保安開支；及(viii)其他。截至2024年6月30日止六個月，本集團的總銷售成本約人民幣1,359.4百萬元，較2023年同期約人民幣1,292.0百萬元增加約人民幣67.4百萬元或5.2%。該增加主要由於截至2024年6月30日止六個月在管建築面積及收入增加。

毛利與毛利率

本集團的毛利由截至2023年6月30日止六個月約人民幣596.1百萬元減少約人民幣32.1百萬元或5.4%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣564.0百萬元。截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得毛利率約29.3%（截至2023年6月30日止六個月：約31.6%）。

其他收入及收益

本集團的其他收入及收益由截至2023年6月30日止六個月約人民幣26.4百萬元減少約人民幣17.6百萬元或66.7%至截至2024年6月30日止六個月約人民幣8.8百萬元，主要包括政府補助、逾期罰款收入及增值稅稅務激勵分別約人民幣2.3百萬元、人民幣1.8百萬元及人民幣1.5百萬元。

管理層討論與分析

行政開支

行政開支主要包括(i)本集團行政與管理人員薪津；(ii)折舊及攤銷成本；及(iii)辦公室開支。截至2024年6月30日止六個月，本集團錄得行政開支約人民幣239.0百萬元，較2023年同期約人民幣262.1百萬元，減少約人民幣23.1百萬元或8.8%。該減少主要由於以前年度收購附屬公司產生的若干其他無形資產已於2023年悉數攤銷。此外，行政開支減少亦反映本集團管理效率持續提升。

其他開支淨額

截至2024年6月30日止六個月，本集團的其他開支約人民幣220.4百萬元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣219.7百萬元)，主要包括貿易應收款項、其他無形資產及商譽減值虧損分別約人民幣127.0百萬元、人民幣30.9百萬元及人民幣55.4百萬元。經考慮信貸風險及市場環境後，鑒於中國房地產市場持續低迷，本集團已於截至2024年6月30日止六個月計提適當的減值撥備。

所得稅

截至2024年6月30日止六個月，本集團的所得稅約人民幣28.7百萬元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣41.6百萬元)。

財務狀況和資本結構**資產總額、負債總額及流動比率**

於2024年6月30日，本集團的資產總額約人民幣7,036.9百萬元(於2023年12月31日：約人民幣6,894.4百萬元)，負債總額約人民幣3,273.8百萬元(於2023年12月31日：約人民幣3,185.0百萬元)。於2024年6月30日，本集團的流動比率為1.81(於2023年12月31日：1.82)。

現金及現金等價物

於2024年6月30日，本集團的現金及現金等價物約人民幣1,268.5百萬元，較2023年12月31日的約人民幣1,442.9百萬元減少約12.1%。本集團所有現金及現金等價物均以人民幣計值，惟約人民幣0.1百萬元以港元及美元計值除外。

借貸及本集團資產抵押

於2024年6月30日，本集團的總借貸約人民幣612.3百萬元，其中約人民幣156.8百萬元將於1年內償還，而約人民幣455.5百萬元將於2至5年內償還。本集團的銀行及其他借貸乃以本集團賬面總值約人民幣147.9百萬元之貿易應收款項、其他應收款項及物業、廠房及設備，加上本集團若干附屬公司的股權作抵押。本集團所有銀行及其他借貸的賬面金額均以人民幣計值。於2024年6月30日，除約人民幣42.5百萬元之貸款結餘按浮動利率計息外，本集團的所有銀行及其他借貸均按固定利率計息。

管理層討論與分析

貿易應收款項

本集團的貿易應收款項主要指來自住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務的應收款項。本集團於2024年6月30日的貿易應收款項約人民幣2,851.0百萬元，較於2023年12月31日約人民幣2,441.2百萬元增加約人民幣409.8百萬元或16.8%。截至2024年6月30日止六個月，由於中國房地產市場持續低迷，貿易應收款項收回速度持續放緩。同時，本集團已於截至2024年6月30日止六個月作出適當的減值撥備。

貿易應付款項

於2024年6月30日，本集團的貿易應付款項約人民幣595.8百萬元，較於2023年12月31日約人民幣534.8百萬元增加約人民幣61.0百萬元或11.4%。

負債比率

負債比率乃按借貸淨額(借貸總額扣除現金及現金等價物及受限制現金)除以權益總額計算。由於本集團於2024年6月30日及2023年12月31日處於淨現金狀況，故負債比率不適用於本集團。

或然負債

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團概無任何重大或然負債。

外匯風險

本集團主要在中國經營，其大部分業務以人民幣計值。本集團將密切監察人民幣匯率波動，並在適當時候審慎考慮訂立貨幣掉期安排以對沖相應風險。於2024年上半年，本集團無進行管理外匯匯率風險的對沖活動。

其他資料

董事及最高行政人員的權益

於2024年6月30日，本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例(香港法例第571章)(「證券及期貨條例」)第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有須(i)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(ii)根據香港聯合交易所有限公司證券上市規則(「上市規則」)附錄C3所載的《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》(「標準守則」)另行知會本公司及聯交所的權益及淡倉如下：

股份及相關股份好倉

姓名	持有股份數目			總數	佔已發行的 有投票權股份 百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的 權益)	其他權益		
執行董事					
— 孔健岷	2,300,000	849,718,661 ⁽²⁾	219,635,885 ⁽⁴⁾	1,071,654,546	52.90
— 孔健楠	—	81,827,772 ⁽³⁾	988,977,774 ⁽⁴⁾	1,070,805,546	52.86
— 楊靜波	125,000 ⁽⁵⁾	—	—	125,000	0.01
首席執行官					
— 王建輝 (已於2024年8月29日辭任)	820,000	—	—	820,000	0.04

附註：

- 概約百分比乃根據於2024年6月30日已發行的股份總數(即2,025,858,916股)而計算。
- 晉得顧問有限公司(「晉得」)及英明集團有限公司(「英明」)乃由孔健岷先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生被視為擁有由晉得及英明所擁有的股份的權益。
- 和康投資有限公司(「和康」)及通景國際有限公司(「通景」)乃由孔健楠先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健楠先生被視為擁有由和康及通景所擁有的股份的權益。
- 於2020年10月14日，晉得、英明、正富顧問有限公司(「正富」)、卓濤投資有限公司(「卓濤」)、富迅投資有限公司(「富迅」)及和康訂立股東協議(「股東協議」)，據此，(其中包括)訂約各方須在本公司股東大會中按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示投票。故按證券及期貨條例而言，孔健岷先生及孔健楠先生各自被視為擁有晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。
- 此等股份乃根據股份獎勵計劃(定義見下文)(i)授予該董事的第一批33,500股股份(於2022年4月19日歸屬)，其中4,000股已於同一天以平均價3.24港元賣出以繳納中國預扣稅；(ii)授予該董事的第二批33,500股股份(於2023年4月17日歸屬)，其中2,000股已於2023年4月18日以平均價1.16港元賣出以繳納中國預扣稅；以及(iii)授予該董事的第三批67,000股股份(於2024年4月15日歸屬)，其中3,000股已於2024年4月16日以平均價0.31港元賣出以繳納中國預扣稅。

其他資料

本公司相聯法團的股份好倉

董事姓名	相聯法團名稱	身份	持有股份數目	佔已發行的 有投票權股份 百分比
孔健岷	晉得	實益擁有人	1,000	100

除上文所披露者外，於2024年6月30日，概無本公司董事或最高行政人員於本公司或其相聯法團(定義見證券及期貨條例第XV部)的股份、相關股份或債券中擁有須(i)根據證券及期貨條例第352條載入本公司存置的登記冊；或(ii)根據標準守則另行知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

購股權計劃

本公司已於2021年6月3日舉行的本公司股東周年大會上獲股東以通過普通決議案批准採納一項購股權計劃(「購股權計劃」)。

於2024年1月1日及2024年6月30日，根據購股權計劃可供授出的購股權(「購股權」)所涉及的股份數目均為201,470,523股。

於截至2024年6月30日止六個月，概無根據購股權計劃授出購股權。於過往年度已授予若干合資格參與者(「購股權承授人」)而尚未行使的購股權及其於截至2024年6月30日止六個月的變動詳情如下：

購股權 承授人 類別	授出日期	每股 行使價 (港元)	行使期限 ⁽¹⁾	購股權數目					每股 收市價 ⁽²⁾ (港元)	
				於 2024年 1月1日 結餘	於期內 授出	於期內 行使	於期內 註銷	於期內 失效		於 2024年 6月30日 結餘
僱員	2021年7月23日	8.964	2022年4月15日至 2026年4月14日	270,000	—	—	—	—	270,000	8.78
總額				270,000	—	—	—	—	270,000	

附註：

- 待歸屬條件(即本集團2021財政年度的淨利潤達到其於2021年年初預設的目標金額)達成後，已授出購股權的歸屬期如下：於2022年4月15日起可行使不多於25%的已授出購股權，於2023年4月15日起可行使不多於50%的已授出購股權，及於2024年4月15日起可行使全部已授出購股權。倘任何有關日期為星期六、星期日或公眾假期，則為該日後的下個營業日。
- 此乃股份於緊接授出購股權之日前之收市價。
- 此等已授出購股權不受任何其他行使條件或任何表現目標所規限。

其他資料

計算已授出購股權的公允價值時使用的數據如下：

於2021年7月23日
授出的購股權

股息收益率(%)	1.16
預期波幅(%)	60.22
無風險利率(%)	0.35
購股權預期年期(年)	4
加權平均股份價格(每股港元)	8.964

各承授人接受授出的購股權須支付1.00港元。於2021年7月23日授出的購股權的公允價值於授出日期使用二項模式(「二項模式」)釐定，約人民幣1,968,000元。

二項模式已用於估計購股權的公允價值。計算購股權公允價值所使用的變量及假設乃根據董事的最佳估計而釐定。變量及假設的變動可能導致購股權的公允價值變動。

於授出日期釐定的購股權公允價值於歸屬期內根據本集團對最終將歸屬的權益工具數目的估計按直線法於簡明合併損益表中的「行政開支」確認。

股份獎勵計劃

本公司已於2021年7月23日舉行的董事會會議上獲董事會通過批准採納一項股份獎勵計劃(「股份獎勵計劃」)。股份獎勵計劃的概要載於本公司日期為2021年7月23日的「採納股份獎勵計劃及授出獎勵股份」公告內。

於2024年1月1日及2024年6月30日，根據股份獎勵計劃可供授出的獎勵股份(「獎勵股份」)數目均為99,985,011股。概無代價或歸屬價需股份獎勵承授人(定義見下文)於接受獎勵股份或獎勵股份歸屬時支付。

於截至2024年6月30日止六個月，概無根據股份獎勵計劃授出獎勵股份。於過往年度已授予若干入選參與者(「股份獎勵承授人」)涉及現有股份的獎勵股份及其於截至2024年6月30日止六個月的變動詳情如下：

股份獎勵承授人類別	授出日期	歸屬期限 ⁽¹⁾	獎勵股份數目					每股收市價 ⁽⁵⁾ (港元)	
			於2024年1月1日結餘	於期內授出	於期內歸屬 ⁽²⁾	於期內註銷	於期內失效		於2024年6月30日結餘
執行董事 — 楊靜波	2021年7月23日	2022年4月15日至 2024年4月15日	67,000	—	(67,000) ⁽³⁾	—	—	—	8.78
其他僱員參與者 ⁽⁴⁾	2021年7月23日	2022年4月15日至 2024年4月15日	329,000	—	(329,000) ⁽⁴⁾	—	—	—	8.78
總額			396,000	—	(396,000)	—	—	—	

其他資料

附註：

- (1) 待歸屬條件(即本集團2021財政年度的淨利潤達到其於2021年年初預設的目標金額)達成後，獎勵股份應按以下日期歸屬：(i)於2022年4月15日可歸屬25%；(ii)於2023年4月15日再歸屬另外25%；及(iii)於2024年4月15日可歸屬剩餘50%。倘任何有關日期為星期六、星期日或公眾假期，則為該日後的下個營業日。
- (2) 於接受獎勵股份或獎勵股份歸屬時，股份獎勵承授人毋須支付任何代價或歸屬價格，而緊接獎勵股份於截至2024年6月30日止六個月內歸屬當日(即2024年4月15日)前，相關股份的加權平均收市價為每股0.315港元。
- (3) 於期內歸屬的此等67,000股獎勵股份當中，3,000股獎勵股份已根據股份獎勵計劃規則以平均價每股0.31港元賣出以繳納中國預扣稅。
- (4) 於期內歸屬的此等329,000股獎勵股份當中，17,000股獎勵股份已根據股份獎勵計劃規則以平均價每股0.31港元賣出以繳納中國預扣稅。
- (5) 此乃股份於緊接獎勵股份授出日期前的收市價。
- (6) 此等已授出獎勵股份不受任何其他行使條件或任何表現目標所規限。
- (7) 獎勵股份於授出日期的公允價值與股份的市值相若，乃根據股份於獎勵股份授出日期的收市價計算，並於歸屬期內根據本集團對最終將歸屬的權益工具數目的估計按直線法於簡明合併損益表中的「行政開支」確認。本公司授出之獎勵股份的公允價值詳情以及就獎勵股份採納的會計政策已載列於本公司2023年年度報告中合併財務報表的附註29。
- (8) 其他僱員參與者包括本集團若干附屬公司的董事。

主要股東及其他人士權益

於2024年6月30日，就本公司各董事或最高行政人員所知，於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或須載入本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊內的權益或淡倉之人士(本公司董事或最高行政人員除外)如下：

股份好倉

主要股東 名稱／姓名	持有股份數目				佔已發行的 有投票權 股份百分比 ⁽¹⁾
	個人權益 (實益擁有人)	公司權益 (受控法團的 權益)	其他 權益	總數	
晉得 ⁽⁴⁾	678,390,949	—	390,963,597 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
英明 ⁽⁴⁾	171,327,712	—	898,026,834 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
和康 ⁽⁴⁾	80,376,772	—	988,977,774 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
孔健濤	—	139,259,113 ⁽²⁾	930,095,433 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
正富	136,667,833	—	932,686,713 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
卓濤	2,079,450	—	1,067,275,096 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79
富迅	511,830	—	1,068,842,716 ⁽³⁾	1,069,354,546	52.79

其他資料

附註：

- (1) 概約百分比乃根據於2024年6月30日已發行的股份總數(即2,025,858,916股)而計算。
- (2) 正富、卓濤及富迅乃由孔健濤先生全資擁有及控制。故按證券及期貨條例而言，孔健濤先生被視為擁有由正富、卓濤及富迅所擁有的股份的權益。
- (3) 於2020年10月14日，晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康訂立股東協議，據此，(其中包括)訂約各方須在本公司股東大會中按照不時持有最多股份的該名訂約方的指示投票。故按證券及期貨條例而言，晉得、英明、正富、卓濤、富迅、和康、孔健岷先生、孔健濤先生及孔健楠先生各自被視為擁有晉得、英明、正富、卓濤、富迅及和康直接持有的股份總數的權益。
- (4) 孔健岷先生(非執行董事)為晉得及英明的唯一董事，以及孔健楠先生(執行董事)為和康的唯一董事。

除上文所披露者外，於2024年6月30日，董事並不知悉任何人士(本公司董事或最高行政人員除外)於股份或相關股份中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文向本公司披露，或須載入本公司根據證券及期貨條例第336條規定置存的登記冊內的權益或淡倉。

中期股息

董事會議決不宣派截至2024年6月30日止六個月的任何中期股息。

企業管治

本集團致力維持高水平的企業管治，以保障股東的權益及提升企業價值及問責性。於截至2024年6月30日止六個月，本公司已應用良好企業管治原則並遵守上市規則附錄C1所載的《企業管治守則》(「**企業管治守則**」)第二部分的守則條文，惟因下文原因所偏離者除外。本公司將繼續檢討及監督其企業管治常規，以確保遵守企業管治守則。

企業管治守則第二部分的守則條文第C.1.6條規定，獨立非執行董事及其他非執行董事應出席股東大會，以及企業管治守則第二部分的守則條文第F.2.2條規定，董事會主席應出席股東周年大會。非執行董事兼董事會主席孔健岷先生由於有其他事務安排，未克出席本公司於2024年6月5日召開及舉行的股東周年大會。在孔健岷先生缺席該股東周年大會的情況下，執行董事孔健楠先生擔任了該股東周年大會的主席，以確保與股東的有效溝通。孔健岷先生其後亦有與孔健楠先生跟進股東於該股東周年大會上表達的意見或關注事項。

其他資料

根據上市規則第13.51B(1)條所作出的董事及首席執行官資料更新

除下文所載外，概無其他自本公司2023年年度報告日期後及直至本中期報告日期期間須根據上市規則第13.51B(1)條予以披露的本公司董事及首席執行官資料變更：

- 伍綺琴女士自2024年5月27日起辭任謝瑞麟珠寶(國際)有限公司(「謝瑞麟」)的執行董事、副主席、首席策略暨財務官及公司秘書，並在辭任後擔任謝瑞麟的顧問，直至2024年6月30日止。
- 王建輝先生自2024年8月29日起辭任本公司首席執行官。
- 王中琦先生自2024年8月29日起獲委任為本公司首席執行官。有關詳情，請參閱本公司日期為2024年8月27日的公告。

證券交易的標準守則

本公司已採納標準守則作為其自身關於董事進行證券交易的守則。所有董事在回應本公司的特定查詢時，均確認彼等於截至2024年6月30日止六個月已遵守標準守則。

購買、出售或贖回上市證券

於截至2024年6月30日止六個月，本公司及其任何附屬公司概無購買、出售或贖回任何本公司上市證券。於2024年6月30日，本公司並無持有任何庫存股份。

審核委員會

本公司審核委員會(「**審核委員會**」)由三名獨立非執行董事組成。

審核委員會已審閱2024年中期報告。

僱員及薪酬政策

於2024年6月30日，本集團擁有16,143名僱員(於2023年12月31日：16,814名僱員)。本集團的僱員薪酬乃根據市場水平以及個別員工的表現和貢獻而釐定，並廣泛採用按員工表現而發放花紅的獎賞方式。本集團定期檢討薪酬政策及待遇，並按行業薪酬水平作出必要調整。除基本薪金外，本集團亦提供全面福利計劃及事業發展機會，包括績效獎金、購股權、獎勵股份、退休金計劃、醫療福利及按個別員工需要提供的內部及外間培訓課程。

其他資料

持有的重大投資，附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購及出售，以及有關重大投資或資本資產之未來計劃

於2024年6月30日止六個月，概無持有重大投資，或進行附屬公司、聯營公司及合營企業的重大收購或出售，亦無董事會批准的其他重大投資或資本資產增加之計劃。

過往年度若干收購的更新

(a) 收購上海申勤

茲提述本公司日期為2021年6月29日的公告（「**上海申勤公告**」），內容有關本集團收購上海申勤物業管理服務有限公司（「**上海申勤**」）80%股權。根據收購協議，上海申勤應於截至2021年、2022年及2023年12月31日止年度實現一定的保證收益及保證純利。根據對上海申勤的審計，各保證期內的保證收益及保證純利均已達成（惟未達到發放業績花紅（定義見上海申勤公告）的程度）。因此，本集團毋須作出純利補償金額及收益補償金額（定義見上海申勤公告）。

(b) 收購悠活智聯

茲提述本公司日期為2021年1月18日的公告，內容有關本集團收購悠活智聯科技有限公司（前稱雪松智聯科技集團有限公司）（「**悠活智聯**」）80%股權。根據收購協議，悠活智聯截至2021年及2022年12月31日止財政年度的經審核淨利潤（「**經審核淨利潤**」）應較緊接上一個財政年度增加不少於5%，而本公司應根據悠活智聯的保證利潤的不足或超出部分確認向賣方的應收款項或應付款項。收購協議亦已協定各有關期間的經審核淨利潤將於2021年及2022年12月31日後三(3)個月內由合資格核數師釐定。於本中期報告日期，截至2021年12月31日止年度的經審核淨利潤已釐定，並無任何爭議。至於截至2022年12月31日止年度的經審核淨利潤，自2023年年初起，本集團已展開悠活智聯的審計工作，並一直積極與收購悠活智聯的原賣方（「**賣方**」）磋商。然而，雙方未能就應收第三方業主及相關擔保人（作為業主）的未償付物業管理費（「**應收款項**」）的可收回性達成共識。倘本集團無法收回應收款項，悠活智聯須就應收款項作出減值撥備（「**減值**」），繼而對截至2022年12月31日止年度的經審核淨利潤造成不利影響，並可能觸發相關業績保證項下的補償機制。雖然賣方告知本集團應收款項可悉數收回（即並無或僅須作出微少減值），但本集團認為須採取應收款項可收回性的審慎監察程序。

其他資料

為追蹤收回應收款項的進展，自2023年下半年起，本集團已(其中包括)向相關業主發出法律函件並安排專業收債團隊追討欠款。然而本集團認為收回率並不理想。因此，為確保經審核淨利潤的準確性，以釐定是否觸發補償機制，本集團決定自2024年8月起繼續追討未償還的應收款項並監察收款進度，為期六個月至一年，本集團認為此舉符合本公司及股東的整體最佳利益。本公司亦認為收購協議下財務擔保的條款維持不變，因為延遲發出相關審計報告對其下規定的財務擔保的公式或補償機制並無影響。截至本中期報告日期，本集團一直定期與賣方就應收款項狀況及適當減值進行磋商。

倘其後本公司仍未能與賣方就減值達成共識，本公司可向賣方及相關擔保人提出法律程序或仲裁，要求聘請獨立會計師事務所就悠活智聯截至2022年12月31日止年度的業績保證進行最終審計，並根據該審計結果釐定相關分紅或補償金額。於悠活智聯的利潤專項審核報告可提供時，本公司將適時根據上市規則刊發進一步公告，告知股東及潛在投資者有關悠活智聯截至2022年12月31日止年度的實際業績。

上市所得款項淨額用途

本公司股份於2020年10月30日以全球發售(定義見本公司日期為2020年10月19日的招股章程(「招股章程」))方式於聯交所主板上市，籌集所得款項淨額(經扣除專業費用、包銷佣金及其他相關上市開支之後)合共約2,913.1百萬港元(「**所得款項淨額**」)。有關所得款項淨額之原建議分配之詳情，請參閱招股章程「未來計劃及所得款項用途 — 所得款項用途」一節。

於2021年6月29日，由於業務擴展，本集團議決修訂所得款項淨額的分配。重新分配之詳情載於本公司日期為2021年6月29日之公告。

於2022年1月10日，由於業務擴展，董事會議決如本公司日期為2022年1月10日之公告(「**該公告**」)所載進一步調整所得款項淨額的分配比例。

其他資料

於2024年6月30日，所得款項淨額的使用情況分析如下：

於該公告載列的所得款項淨額用途	於該公告所述 的經修訂分配 百萬港元	於2024年 1月1日 未動用或 暫無計劃的 所得款項淨額 百萬港元	於截至2024年 6月30日 止六個月 已動用 所得款項淨額 百萬港元	於2024年 6月30日未動用 或暫無計劃的 所得款項淨額 百萬港元
尋求戰略性收購及投資機會	2,703.4	—	—	—
升級智能服務系統：				
— 購買及升級硬件、建立智能終端設備及 物聯網平台	84.2	73.4	1.1	72.3
— 開發及升級智能服務系統	36.4	—	—	—
多元化增值服務：				
— 與提供互補社區產品及服務的公司合作	36.4	36.4	—	36.4
一般企業用途及營運資金	52.7	—	—	—
總計	2,913.1	109.8	1.1	108.7

除不可預見的情況外，根據董事的最佳估計，尚未動用或暫無計劃的所得款項淨額將於2025年12月31日前根據上述披露的目的應用。然而，動用所得款項淨額的實際時間可能有變。

報告期後重大事項

於2024年6月30日後及直至本中期報告日期，本集團概無發生任何重大事項。

簡明合併損益表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
收入	4	1,923,371	1,888,073
銷售成本		(1,359,398)	(1,291,961)
毛利		563,973	596,112
其他收入及收益	4	8,770	26,404
銷售及分銷開支		(2,768)	(1,980)
行政開支		(238,960)	(262,081)
其他開支淨額		(220,402)	(219,678)
融資成本	6	(17,455)	(17,647)
應佔利潤：			
合營企業		4,174	781
聯營公司		1,301	1,222
稅前利潤	5	98,633	123,133
所得稅開支	7	(28,741)	(41,576)
期內利潤		69,892	81,557
以下各方應佔：			
母公司擁有人		57,838	62,570
非控股權益		12,054	18,987
		69,892	81,557
母公司普通股擁有人應佔每股盈利：			
基本(以每股人民幣分列示)	9	2.85	3.09
攤薄(以每股人民幣分列示)	9	2.85	3.09

簡明合併全面收益表

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
期內利潤	69,892	81,557
其他全面收入／(虧損)		
於後續期間可重新分類至損益的其他全面虧損：		
換算海外業務的匯兌差額	(10,383)	(45,938)
於後續期間可重新分類至損益的其他全面虧損淨額	(10,383)	(45,938)
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面收入：		
換算本公司的匯兌差額	16,834	75,147
於後續期間不會重新分類至損益的其他全面收入淨額	16,834	75,147
期內其他全面收入	6,451	29,209
期內全面收入總額	76,343	110,766
以下各方應佔：		
母公司擁有人	64,289	91,779
非控股權益	12,054	18,987
	76,343	110,766

簡明合併財務狀況表

	附註	於	
		2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動資產			
物業、廠房及設備		72,375	78,885
投資物業		4,722	4,722
商譽	10	1,288,462	1,343,904
其他無形資產	11	485,679	570,414
對合營企業的投資		8,565	7,490
對聯營公司的投資		7,265	7,626
遞延稅項資產		268,988	230,864
其他非流動資產		7,991	8,000
非流動資產總額		2,144,047	2,251,905
流動資產			
貿易應收款項	12	2,851,019	2,441,232
預付款項、其他應收款項及其他資產		766,475	752,009
受限制現金		6,858	6,323
現金及現金等價物		1,268,529	1,442,889
流動資產總額		4,892,881	4,642,453
流動負債			
貿易應付款項	13	595,829	534,764
其他應付款項及應計項目		1,178,530	1,186,252
合約負債	4	301,752	258,809
租賃負債		3,947	3,622
計息銀行及其他借貸	14	156,840	148,020
應納稅款		459,389	421,097
流動負債總額		2,696,287	2,552,564
流動資產淨額		2,196,594	2,089,889
資產總額減流動負債		4,340,641	4,341,794

簡明合併財務狀況表

		於	
	附註	2024年6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年12月31日 人民幣千元 (經審核)
非流動負債			
租賃負債		4,142	3,139
計息銀行及其他借貸	14	455,469	488,989
遞延稅項負債		117,860	140,263
非流動負債總額		577,471	632,391
資產淨額		3,763,170	3,709,403
權益			
股本	15	17,568	17,568
儲備		3,443,105	3,377,893
歸屬於母公司擁有人的權益		3,460,673	3,395,461
非控股權益		302,497	313,942
權益總額		3,763,170	3,709,403

孔健楠
董事

楊靜波
董事

簡明合併權益變動表

	母公司擁有人應佔									
	股本	股份溢價	資本儲備	僱員以股份 為基準的 補償儲備	法定盈餘 公積金	匯兌儲備	留存利潤	合計	非控股權益	權益總額
	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)	人民幣千元 (未經審核)
於2024年1月1日	17,568	2,189,462	(8,222)	7,319	126,846	(20,013)	1,082,501	3,395,461	313,942	3,709,403
期內利潤	—	—	—	—	—	—	57,838	57,838	12,054	69,892
期內其他全面收入：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	—	—	6,451	—	6,451	—	6,451
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	6,451	57,838	64,289	12,054	76,343
來自一名股東出資	—	—	595	—	—	—	—	595	—	595
支付以股份為基準的補償開支	—	—	—	328	—	—	—	328	—	328
已付非控股股東股息	—	—	—	—	—	—	—	—	(23,499)	(23,499)
於2024年6月30日	17,568	2,189,462	(7,627)	7,647	126,846	(13,562)	1,140,339	3,460,673	302,497	3,763,170
於2023年1月1日	17,568	2,189,462	(221,220)	9,969	104,657	(33,210)	1,074,387	3,141,613	286,906	3,428,519
期內利潤	—	—	—	—	—	—	62,570	62,570	18,987	81,557
期內其他全面收入：										
換算為呈列貨幣的匯兌差額	—	—	—	—	—	29,209	—	29,209	—	29,209
期內全面收入總額	—	—	—	—	—	29,209	62,570	91,779	18,987	110,766
來自一名股東出資	—	—	595	—	—	—	—	595	—	595
支付以股份為基準的補償開支	—	—	—	(2,166)	—	—	—	(2,166)	—	(2,166)
終止確認收購一間附屬公司非控股權益的義務	—	—	211,809	—	—	—	—	211,809	—	211,809
於2023年6月30日	17,568	2,189,462	(8,816)	7,803	104,657	(4,001)	1,136,957	3,443,630	305,893	3,749,523

簡明合併現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
經營活動所得現金流量			
稅前利潤		98,633	123,133
調整：			
融資成本	6	17,455	17,647
應佔利潤：			
合營企業		(4,174)	(781)
聯營公司		(1,301)	(1,222)
利息收入	4	(1,340)	(1,788)
理財金融產品收入		—	(697)
出售物業、廠房及設備收益淨額	5	(181)	(185)
物業、廠房及設備折舊	5	12,102	15,816
其他無形資產攤銷	5	60,274	66,341
金融資產減值虧損淨額		128,727	128,754
商譽減值虧損	5	55,442	79,723
其他無形資產減值虧損	5	30,865	—
以股份為基準的補償開支		923	1,564
出售一間合營企業的虧損		1,188	—
營運資金變動前經營所得現金流量		398,613	428,305
營運資金變動		(449,812)	(567,498)
經營所用現金		(51,199)	(139,193)
已收利息		1,340	1,788
已付利息		(144)	(385)
已付所得稅		(50,976)	(74,671)
經營活動所用現金流量淨額		(100,979)	(212,461)

簡明合併現金流量表

	附註	截至6月30日止六個月	
		2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
投資活動所得現金流量			
收購附屬公司		—	(49,800)
購買物業、廠房及設備		(3,955)	(5,065)
購買其他無形資產	11	(6,549)	(437)
於一間聯營公司的投資		—	(240)
購買理財金融產品		—	(50,000)
出售理財金融產品		—	50,000
自理財金融產品收取之收入		—	697
向關聯方作出現金墊款		(27,054)	(32,190)
關聯方還款		27,245	32,557
出售物業、廠房及設備所得款項		854	2,955
收取一間聯營公司股息		1,661	—
出售一間合營企業所得款項		764	—
投資活動所用現金流量淨額		(7,034)	(51,523)
融資活動所得現金流量			
提取銀行及其他借貸		40,000	607,835
償還銀行及其他借貸		(64,700)	(517,164)
租賃付款的本金部分		(838)	(4,761)
已付非控股股東股息		(23,499)	—
已付利息		(17,311)	(17,262)
融資活動(所用)/所得現金流量淨額		(66,348)	68,648
現金及現金等價物減少淨額			
期初現金及現金等價物		1,442,889	1,847,501
匯率變動影響淨額		1	35
期末現金及現金等價物		1,268,529	1,652,200
現金及現金等價物分析			
現金及銀行結餘		1,268,529	1,652,200
現金及現金等價物載列於財務狀況表及現金流量表		1,268,529	1,652,200

簡明合併中期財務資料附註

1. 公司及集團資料

合景悠活集團控股有限公司(「**本公司**」)為一家於2019年9月11日在開曼群島註冊成立的有限公司。其註冊地址為 Cricket Square, Hutchins Drive, P.O. Box 2681, Grand Cayman KY1-1111, Cayman Islands。

本公司為投資控股公司。於截至2024年6月30日止六個月，本公司及其附屬公司(統稱為「**本集團**」)於中華人民共和國(「**中國**」)從事提供住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務。

董事認為，本公司的直接及最終控股公司為於英屬處女群島(「**英屬處女群島**」)註冊成立的晉得顧問有限公司(「**晉得**」)。

2.1 呈列基準

截至2024年6月30日止六個月之未經審核簡明合併中期財務資料(「**中期財務資料**」)已根據香港會計準則(「**香港會計準則**」)第34號**中期財務報告**編製。

中期財務資料並不包括年度財務報表規定之所有資料及披露，並應與本集團截至2023年12月31日止年度之年度合併財務報表一併閱讀。本集團截至2023年12月31日止年度之年度合併財務報表已根據香港財務報告準則(「**香港財務報告準則**」)(包括所有香港財務報告準則、香港會計準則及詮釋)編製。

2.2 會計政策變動及披露

編製中期簡明合併財務資料所採納的會計政策與編製本集團截至2023年12月31日止年度的年度合併財務報表所應用者一致，惟就本期間財務資料首次採納以下經修訂香港財務報告準則除外。

香港財務報告準則第16號修訂本	售後租回之租賃負債
香港會計準則第1號修訂本	負債分類為流動或非流動(「 2020年修訂本 」)
香港會計準則第1號修訂本	附帶契諾之非流動負債(「 2022年修訂本 」)
香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本	供應商融資安排

簡明合併中期財務資料附註

2.2 會計政策變動及披露(續)

適用於本集團的新訂及經修訂香港財務報告準則的性質及影響載述如下：

- (a) 香港財務報告準則第16號修訂本訂明賣方 — 承租人於計量售後租回交易中產生的租賃負債時所採用的規定，以確保賣方 — 承租人不確認與其保留的使用權有關的任何損益。由於本集團自初次應用香港財務報告準則第16號之日起並無任何售後租回交易的浮動租賃付款不取決於指數或利率，故該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。
- (b) 2020年修訂本澄清將負債分類為流動或非流動的規定，包括延期結算權利的含義以及延期權利必須在報告期末存在。負債的分類不受該實體行使其延遲償還權利的可能性的影響。該等修訂本亦澄清，負債可以其本身的權益工具結算，且僅倘可換股負債之換股權本身作為權益工具入賬，負債之條款將不會影響其分類。2022年修訂本進一步澄清，在貸款安排產生的負債契諾中，僅實體於報告日期或之前必須遵守的契諾會影響該負債分類為流動或非流動。實體須於報告期後12個月內遵守未來契諾的非流動負債須作出額外披露。

本集團已重新評估其於2023年及2024年1月1日的負債條款及條件，並認為其負債的流動或非流動分類於首次應用該等修訂本時維持不變。因此，該等修訂本對本集團的財務狀況或表現並無任何影響。

- (c) 香港會計準則第7號及香港財務報告準則第7號修訂本澄清供應商融資安排的特點，並規定額外披露有關安排。該等修訂本的披露規定旨在協助財務報表使用者了解供應商融資安排對實體負債、現金流量及流動資金風險的影響。在實體應用該等修訂本的首個年度報告期間內的任何中期報告期間，毋須披露供應商融資安排的相關資料。由於本集團並無供應商融資安排，故該等修訂本對中期簡明綜合財務資料並無任何影響。

簡明合併中期財務資料附註

3. 經營分部資料

就管理而言，本集團按兩個可報告經營分部組織如下：

- (a) 住宅物業管理服務；及
- (b) 非住宅物業管理及商業營運服務。

管理層獨立監察本集團各經營分部之業績，以就資源分配及表現評估作出決定。分部表現乃根據可報告分部利潤進行評估，而此乃經調整稅前利潤的計量。經調整之稅前利潤乃一貫以本集團稅前利潤計量，當中並無計及利息收入、融資成本以及總辦事處及企業收入及開支。

向管理層報告來自外部客戶的收入乃按分部收入計量，即來自各分部客戶的收入。

由於分部資產及分部負債並非定期提供予管理層審閱，故並無呈列該資料分析。

下列為按營運及可報告分部劃分的本集團收入及業績分析：

截至2024年6月30日止六個月

	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入	897,173	1,026,198	1,923,371
分部業績	183,669	208,192	391,861
對賬：			
利息收入及未分配收入			8,770
未分配開支			(284,543)
融資成本			(17,455)
稅前利潤			98,633
所得稅開支			(28,741)
期內利潤			69,892

簡明合併中期財務資料附註

3. 經營分部資料(續)

截至2023年6月30日止六個月

	住宅物業 管理服務 人民幣千元 (未經審核)	非住宅物業 管理及商業 營運服務 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
分部收入	849,630	1,038,443	1,888,073
分部業績	203,347	203,155	406,502
對賬：			
利息收入及未分配收入			26,404
未分配開支			(292,126)
融資成本			(17,647)
稅前利潤			123,133
所得稅開支			(41,576)
期內利潤			81,557

地理資料

本集團來自客戶的收入僅來自於其於中國內地的營運及提供的服務，且本集團的非流動資產主要位於中國內地。

有關主要客戶的資料

截至2024年及2023年6月30日止六個月，收入來自合景泰富集團控股有限公司(「合景泰富」)及其附屬公司、合營企業、聯營公司及其他關聯方分別約人民幣284,917,000元及人民幣350,392,000元。

簡明合併中期財務資料附註

4. 收入、其他收入及收益及合約負債

客戶合約收入

截至2024年及2023年6月30日止六個月，收入包括住宅物業管理服務以及非住宅物業管理及商業營運服務所得款項。收入分析如下：

(a) 分拆收入資料

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
按分部劃分的服務類別		
<i>住宅物業管理服務</i>		
預售管理服務	44,183	98,912
物業管理服務	733,118	653,398
社區增值服務	119,872	97,320
	897,173	849,630
<i>非住宅物業管理及商業營運服務</i>		
預售管理服務	11,088	11,746
物業管理服務	914,530	908,573
商業營運服務	40,541	60,709
其他增值服務	60,039	57,415
	1,026,198	1,038,443
客戶合約收入總額	1,923,371	1,888,073

簡明合併中期財務資料附註

4. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

客戶合約收入(續)

(a) 分拆收入資料(續)

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
確認收入的時間		
客戶合約收入隨時間確認	1,825,684	1,803,293
客戶合約收入於某個時間點確認	97,687	84,780
	1,923,371	1,888,073

合約負債

本集團確認以下與收入相關的合約負債：

	於	
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
第三方	301,752	258,150
關聯方(附註17)	—	659
	301,752	258,809

本集團的合約負債主要來自就尚未提供的服務所收取客戶的預付款項。

簡明合併中期財務資料附註

4. 收入、其他收入及收益及合約負債(續)

客戶合約收入(續)

(b) 履約責任

有關本集團履約責任的資料概述如下：

就住宅物業管理服務及非住宅物業管理及商業營運服務而言，本集團按與有權開具發票相等的金額確認收入，該收入直接與本集團迄今為止向客戶履約的價值相對應。本集團已選擇可行權宜方法，不披露該等類型合約的剩餘履約責任，因為履約責任為原預計期限為一年或以下的合約的一部分，且於各期間末有未達成的履約責任。

其他收入及收益

其他收入及收益之分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
利息收入	1,340	1,788
政府補助	2,337	13,709
出售物業、廠房及設備收益淨額	181	185
逾期罰款收入	1,841	1,492
增值稅稅務激勵*	1,515	6,458
其他	1,556	2,772
	8,770	26,404

* 此等激勵概無未實現的條件或或然事項。

簡明合併中期財務資料附註

5. 稅前利潤

本集團稅前利潤乃經扣除／(計入)以下各項後所達致：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
已提供服務成本	1,359,398	1,291,961
物業、廠房及設備折舊*	12,102	15,816
其他無形資產攤銷**	60,274	66,341
出售物業、廠房及設備收益淨額	(181)	(185)
僱員福利開支(董事及最高行政人員薪酬除外)*		
工資及薪金	543,662	557,153
以股份為基準的補償開支	874	1,342
退休金計劃供款	52,008	50,475
其他僱員福利	55,592	57,983
	652,136	666,953
商譽減值虧損***	55,442	79,723
其他無形資產減值虧損***	30,865	—
已確認金融資產減值虧損淨額：		
貿易應收款項***	127,021	119,038
其他應收款項***	1,706	9,716

* 物業、廠房及設備折舊以及僱員福利開支計入簡明合併損益表中的「銷售成本」以及「行政開支」。

** 其他無形資產攤銷計入簡明合併損益表中的「行政開支」。

*** 商譽減值虧損、其他無形資產減值虧損以及貿易應收款項及其他應收款項的已確認減值虧損淨額計入簡明合併損益表中的「其他開支淨額」。

6. 融資成本

融資成本的分析如下：

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
銀行及其他借貸利息	17,311	17,262
租賃負債利息	144	385
	17,455	17,647

簡明合併中期財務資料附註

7. 所得稅

本集團須就本集團成員公司所在及經營所在的稅務司法管轄區產生或所得的利潤按實體基準繳納所得稅。根據開曼群島及英屬處女群島的規則及法規，本集團於開曼群島及英屬處女群島註冊成立的實體毋須繳納任何所得稅。本集團於香港註冊成立的附屬公司無須承擔所得稅，因其於截至2024年6月30日止六個月並無於香港產生任何應課稅利潤。

本集團於中國成立附屬公司就其中國內地的業務經營之所得稅撥備按截至2024年6月30日止六個月的應課稅利潤之25%稅率計算(如適用)，且以其有關現有法律、詮釋及慣例為基準。本集團於中國運營的若干附屬公司於截至2024年6月30日止六個月按優惠企業所得稅率15%納稅。

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
即期	89,268	97,267
遞延	(60,527)	(55,691)
	28,741	41,576

8. 股息

董事會議決不宣派截至2024年6月30日止六個月的任何中期股息(截至2023年6月30日止六個月：無)。

9. 母公司普通權益持有人應佔每股盈利

截至2024年6月30日止六個月每股基本及攤薄盈利乃根據截至2024年6月30日止六個月母公司擁有人應佔利潤約人民幣57,838,000元(截至2023年6月30日止六個月：約人民幣62,570,000元)及截至2024年6月30日止六個月已發行股份之加權平均數2,025,858,916股(截至2023年6月30日止六個月：2,025,858,916股)計算。

簡明合併中期財務資料附註

10. 商譽

	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
於期／年初：		
成本	1,743,159	1,743,159
累計減值	(399,255)	(143,415)
賬面淨值	1,343,904	1,599,744
於期／年初之賬面淨值	1,343,904	1,599,744
於期／年內之減值	(55,442)	(255,840)
於期／年末之賬面淨值	1,288,462	1,343,904
於期／年末：		
成本	1,743,159	1,743,159
累計減值	(454,697)	(399,255)
賬面淨值	1,288,462	1,343,904

簡明合併中期財務資料附註

11. 其他無形資產

	物業管理合約 人民幣千元 (未經審核)	客戶關係 人民幣千元 (未經審核)	軟件 人民幣千元 (未經審核)	競業禁止協議 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
2024年6月30日					
於2024年1月1日的成本，扣除累計攤銷	59,576	494,689	9,742	6,407	570,414
添置	—	—	6,549	—	6,549
出售	—	—	(145)	—	(145)
減值	—	(30,865)	—	—	(30,865)
期內計提攤銷	(22,207)	(34,216)	(1,506)	(2,345)	(60,274)
於2024年6月30日	37,369	429,608	14,640	4,062	485,679
於2024年6月30日					
成本	203,872	651,567	25,722	22,872	904,033
累計攤銷	(166,503)	(191,094)	(11,082)	(18,810)	(387,489)
累計減值	—	(30,865)	—	—	(30,865)
賬面淨值	37,369	429,608	14,640	4,062	485,679

簡明合併中期財務資料附註

11. 其他無形資產(續)

	物業管理合約 人民幣千元 (未經審核)	客戶關係 人民幣千元 (未經審核)	軟件 人民幣千元 (未經審核)	競業禁止協議 人民幣千元 (未經審核)	總計 人民幣千元 (未經審核)
2023年6月30日					
於2023年1月1日的成本，扣除累計攤銷	114,739	563,162	9,585	11,097	698,583
添置	—	—	437	—	437
期內計提攤銷	(28,544)	(34,179)	(1,273)	(2,345)	(66,341)
於2023年6月30日	86,195	528,983	8,749	8,752	632,679
於2023年6月30日					
成本	203,872	651,567	16,672	22,872	894,983
累計攤銷	(117,677)	(122,584)	(7,923)	(14,120)	(262,304)
賬面淨值	86,195	528,983	8,749	8,752	632,679

12. 貿易應收款項

	於 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方(附註17)	2,086,983	1,832,426
第三方	1,636,005	1,353,754
	3,722,988	3,186,180
減：貿易應收款項減值撥備	(871,969)	(744,948)
	2,851,019	2,441,232

簡明合併中期財務資料附註

12. 貿易應收款項(續)

於報告期末基於發票日期並扣除虧損撥備的貿易應收款項賬齡分析如下：

	於 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	1,547,647	1,364,665
一至兩年	968,521	909,555
兩至三年	257,885	117,031
三年以上	76,966	49,981
	2,851,019	2,441,232

13. 貿易應付款項

	於 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
關聯方(附註17)	1,391	201
第三方	594,438	534,563
	595,829	534,764

於報告期末基於發票日期的貿易應付款項賬齡分析如下：

	於 2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
一年以內	515,521	459,382
一至兩年	54,667	50,069
兩至三年	14,810	16,399
三年以上	10,831	8,914
	595,829	534,764

簡明合併中期財務資料附註

14. 計息銀行及其他借貸

	於	
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
流動		
銀行及其他借貸 — 有抵押	42,460	37,898
長期銀行及其他借貸之流動部分 — 有抵押	114,380	110,122
	156,840	148,020
非流動		
銀行及其他借貸 — 有抵押	455,469	488,989
	455,469	488,989
	612,309	637,009

於2024年6月30日，本集團若干銀行及其他借貸及未動用融資乃以本集團若干服務合約的收入約人民幣176,553,000元（於2023年12月31日：人民幣161,163,000元）及本集團若干附屬公司的股權作抵押。

於2024年6月30日及2023年12月31日，本集團若干銀行貸款由一間關聯公司提供擔保。

於2024年6月30日，銀行及其他借貸以人民幣計值，並按現行市場利率計息，年利率介乎3.0%至8.7%（於2023年12月31日：4.9%至8.7%）。

簡明合併中期財務資料附註

15. 股本

	於 2024年6月30日		於 2023年12月31日	
	股份數目 (未經審核)	千港元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	千港元 (經審核)
法定：				
每股面值0.01港元之普通股	10,000,000,000	100,000	10,000,000,000	100,000

	於 2024年6月30日			於 2023年12月31日		
	股份數目 (未經審核)	千港元 (未經審核)	等值 人民幣千元 (未經審核)	股份數目 (經審核)	千港元 (經審核)	等值 人民幣千元 (經審核)
已發行及繳足：						
每股面值0.01港元之普通股	2,025,858,916	20,259	17,568	2,025,858,916	20,259	17,568

本公司股本變動概要如下：

	已發行股份數目 (未經審核)	股本 人民幣千元 (未經審核)
於2023年12月31日及2024年1月1日	2,025,858,916	17,568
於2024年6月30日	2,025,858,916	17,568

	已發行股份數目 (未經審核)	股本 人民幣千元 (未經審核)
於2022年12月31日及2023年1月1日	2,025,858,916	17,568
於2023年6月30日	2,025,858,916	17,568

16. 承擔

於報告期末，本集團並無任何重大承擔。

簡明合併中期財務資料附註

17. 關聯方交易

(a) 與關聯方的交易

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
住宅物業管理服務收入：		
合景泰富的附屬公司、合營企業及聯營公司*	141,465	191,894
非住宅物業管理及商業營運服務收入：		
合景泰富的附屬公司、合營企業及聯營公司	141,030	157,329
其他關聯方**	2,422	1,169
	143,452	158,498
租金成本及開支：		
合景泰富的附屬公司	5,972	5,050
資訊科技開支：		
合景泰富	1,000	1,000

* 合景泰富由晉得最終控制。

** 其他關聯方為合景泰富執行董事孔健濤先生控制的實體。

上述服務費及其他交易的價格乃根據訂約雙方共同商定的條款釐定。

簡明合併中期財務資料附註

17. 關聯方交易(續)

(b) 與關聯方的未償還結餘

	於	
	2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
預付款項及應收關聯方款項		
其他非流動資產		
合景泰富的附屬公司及合營企業	8,195	8,000
貿易應收款項		
合景泰富的附屬公司、合營企業及聯營公司	2,086,983	1,832,426
預付款項及其他應收款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	8,195	8,000
應付關聯方款項		
貿易應付款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	1,391	201
其他應付款項		
合景泰富的附屬公司及合營企業	9,215	7,429
租賃負債		
合景泰富的附屬公司	867	965
合約負債		
合景泰富的附屬公司及合營企業	—	659

(c) 本集團主要管理人員的薪酬

	截至6月30日止六個月	
	2024年 人民幣千元 (未經審核)	2023年 人民幣千元 (未經審核)
薪金、津貼及實物福利	5,111	5,574
以股份為基準的補償開支	146	665
退休金計劃供款	104	96
	5,361	6,335

簡明合併中期財務資料附註

18. 金融工具之公允價值及公允價值層級

除賬面值與公允價值合理相若的金融工具外，本集團的金融工具賬面值及公允價值如下：

	賬面值		公允價值	
	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2024年 6月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2023年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
金融負債：				
計息銀行及其他借貸	612,309	637,009	617,222	647,473
	612,309	637,009	617,222	647,473

管理層評估，現金及現金等價物、受限制現金、貿易應收款項、貿易應付款項、計入預付款項、其他應收款項及其他資產的金融資產、計入其他應付款項及應計項目的金融負債的公允價值與其賬面值相若，主要由於該等工具的到期日較短。

本集團企業融資團隊由財務經理領導，負責釐定金融工具公允價值計量的政策及程序。企業融資團隊直接向本集團管理層報告。於各報告日期，企業融資團隊分析金融工具價值的變動，並釐定用於估值的主要輸入數據。估值由本集團管理層審閱及批准。企業融資團隊與本集團管理層每年就中期及年度財務報告的估值程序及結果進行兩次討論。

金融資產及負債的公允價值按自願雙方於當前交易中可交換有關工具之金額入賬，強制或清盤出售除外。用於估計公允價值的方法及假設如下：

計息銀行及其他借貸的公允價值透過折現預期未來現金流計算，所使用之折現率為年期、信貸風險及餘下到期日相若的工具當前適用的比率。於2024年6月30日，本集團的計息銀行及其他借貸的不履約風險被評估為微不足道。

於2024年6月30日及2023年12月31日，第1級與第2級之間概無發生金融資產及金融負債公允價值計量的轉移，第3級亦無金融資產及金融負債公允價值計量轉入或轉出。

簡明合併中期財務資料附註

18. 金融工具之公允價值及公允價值層級(續)

披露公允價值的負債：

於2024年6月30日

	使用以下各項進行公允價值計量			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
計息銀行及其他借貸	—	617,222	—	617,222

於2023年12月31日

	使用以下各項進行公允價值計量			總計 人民幣千元 (未經審核)
	於活躍市場 的報價 (第1級)	重大可觀察 輸入數據 (第2級)	重大不可觀察 輸入數據 (第3級)	
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	
	(未經審核)	(未經審核)	(未經審核)	
計息銀行及其他借貸	—	647,473	—	647,473

19. 批准中期財務資料

董事會於2024年8月27日批准及授權刊發中期財務資料。